Proyecto de Creación de un Condominio para Estudiantes Politécnicos de Provincias Aledañas a la del Guayas

Andrés Delgado
Claudia Rigazio
Marlene Vega

Contenido

Problemas y Oportunidades

- La localización adecuada para el condominio
- Las alternativas entre servicios a ofrecer
- La disyuntiva entre construcción o compra del condominio
- Dificultades al obtener de información

- La gratuidad de la educación
- La falta de un competidor cercano enfocado al mismo mercado

Problemas

Oportunidades

Objetivos

GENERAL:
Medir la factibilidad económica y financiera de la creación de un Condominio para estudiantes politécnicos provenientes de otras ciudades, ubicada en el norte de la ciudad de Guayaquil

ESPECÍFICOS:
Definir el alcance del servicio a ofrecerse.
Investigar el entorno.
Estipular el monto aproximado de inversión, los gastos y costes en los que incurra el mismo.
Determinar la rentabilidad de la creación del proyecto en relación a la situación actual del país.

TORRE AZUL

MISIÓN
Proporcionar una alternativa de vivienda y servicios complementarios enfocada a los estudiantes politécnicos que provengan de otras ciudades durante el tiempo que se encuentren realizando sus estudios en la ciudad de Guayaquil.

VISIÓN
Convertirse en un referente en lo relacionado al alquiler de viviendas y servicios especializados para estudiantes universitarios en la ciudad de Guayaquil.

Análisis FODA

FORTALEZAS

- Ubicación
- Comodidad
- Área de estudios con internet
- El servicio de limpieza y lavandería.

OPORTUNIDADES

- Gratuidad de la educación
- Mercado poco explotado

Análisis FODA

DEBILIDADES

- Limitaciones para cubrir la demanda total.
- No se cuenta con la infraestructura necesaria.

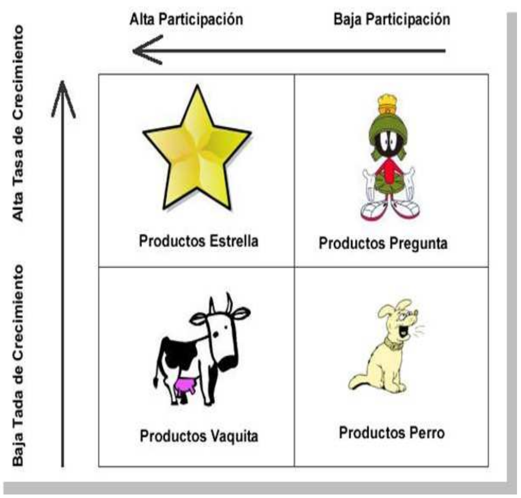
AMENAZAS

- La crisis económica influye en la decisión de compra.
- Consumidores se fijan en los precios y en los altos costos de la vida.

Objetivos del Estudio de Mercado

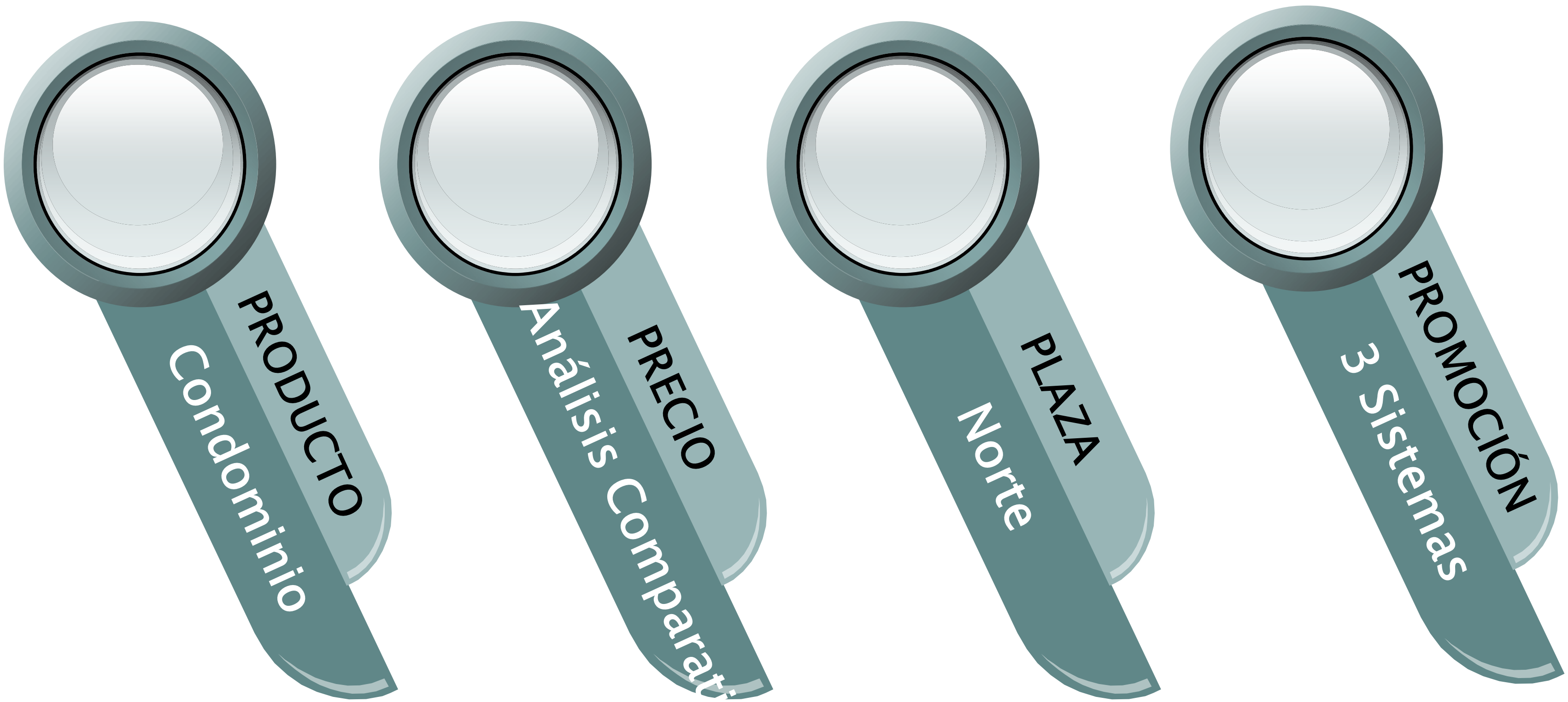
- Determinar el grado de importancia que tiene un hogar con las comodidades necesarias para la demanda potencial.
- Conocer la preferencia del tipo de vivienda de los consumidores.
- Determinar los precios adecuados para cada servicio ofrecido.
- Establecer la proporción de la población que está dispuesta a contratar el servicio.
- Definir la aceptación de los servicios ofrecidos.
- Determinar la preferencia en cuanto al nombre.
- Establecer el lugar más adecuado para la construcción de las instalaciones.

Matriz BCG



Análisis de Porter

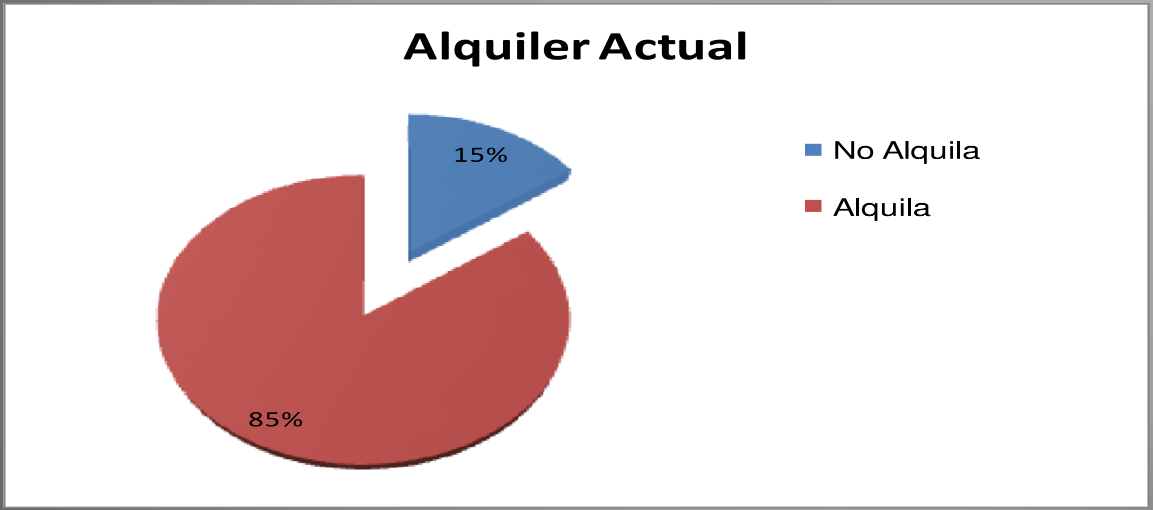
Marketing Mix: Las 4 P'

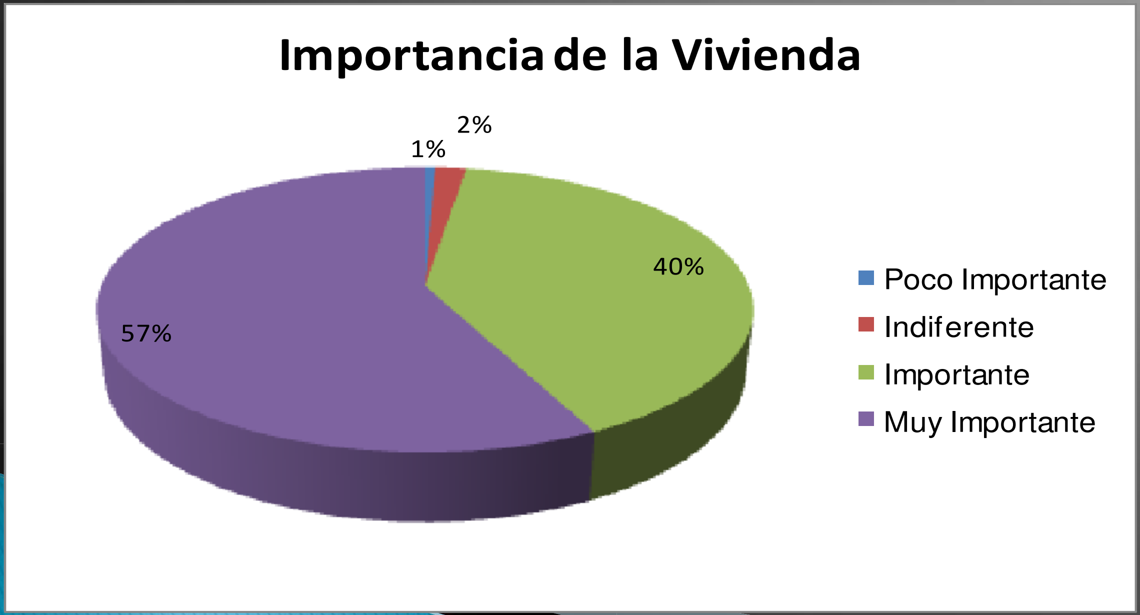


Análisis de la Encuesta Realizada

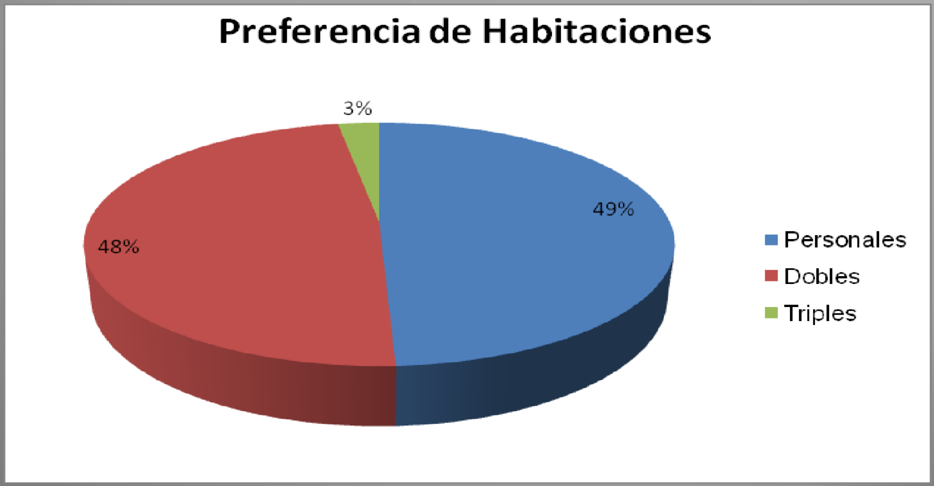
- Encuesta realizada a 335 estudiantes politécnicos provenientes de otras ciudades del país.

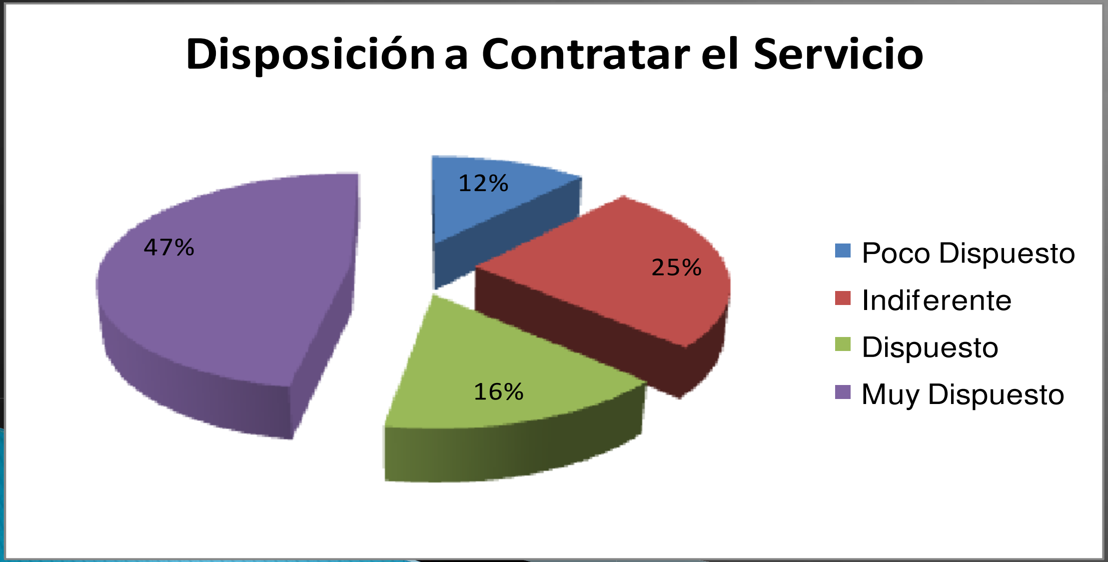
Situación y Preferencias Actuales



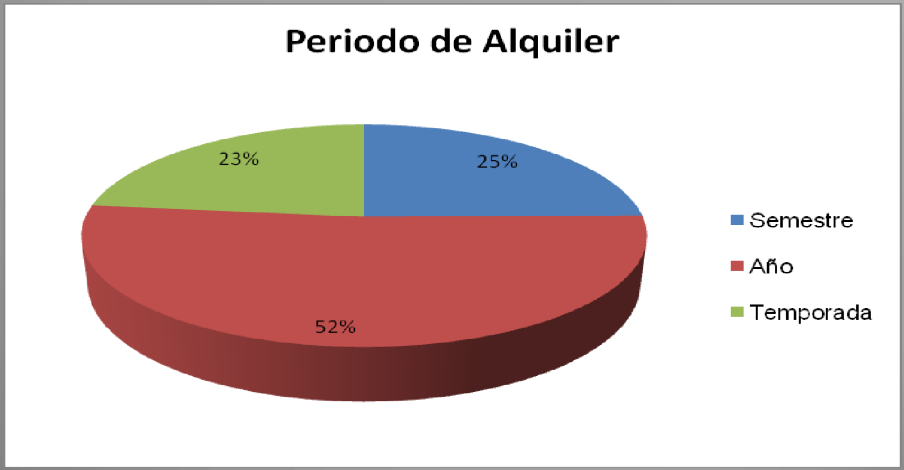


Situación y Preferencias Actuales

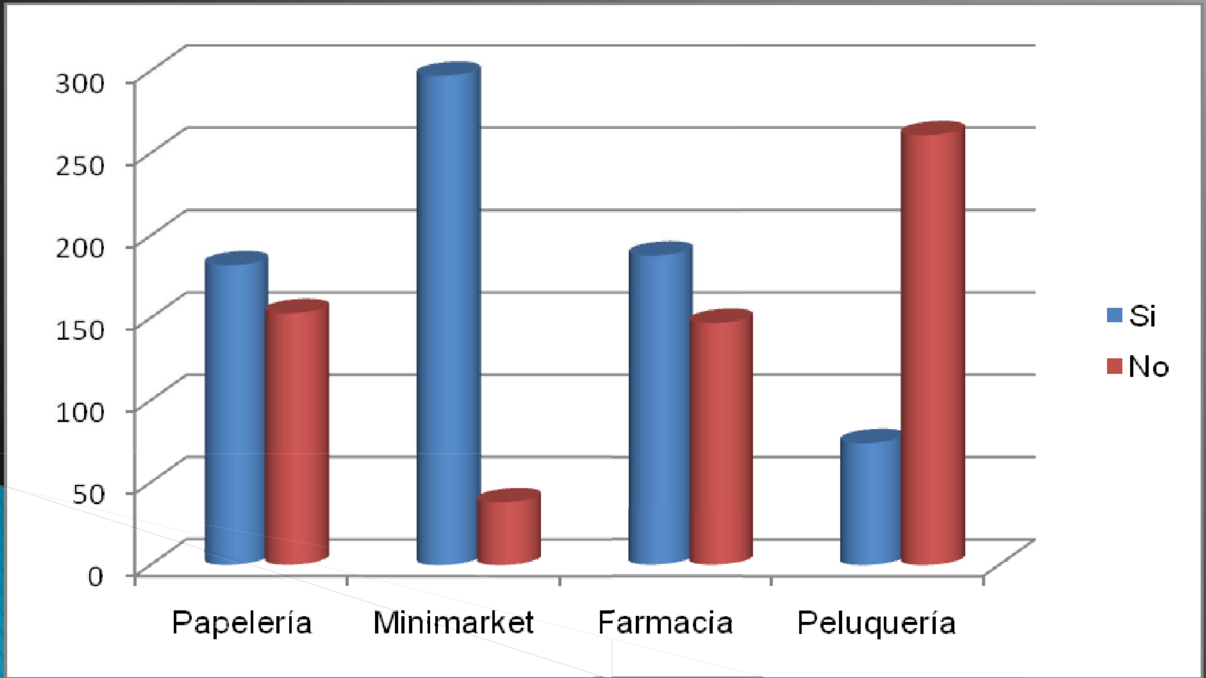




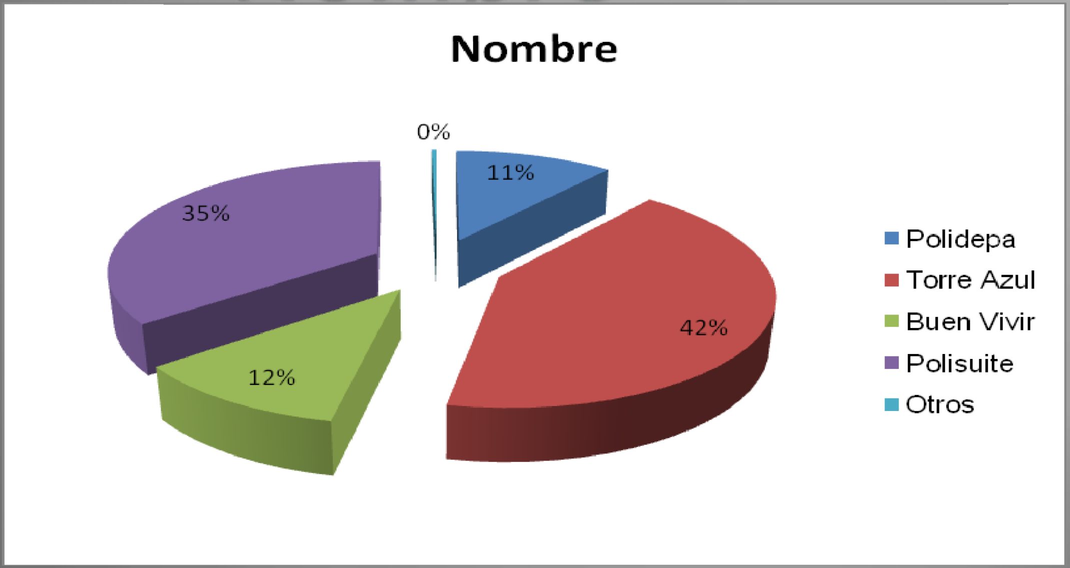
Preferencia de Periodo de Alquiler



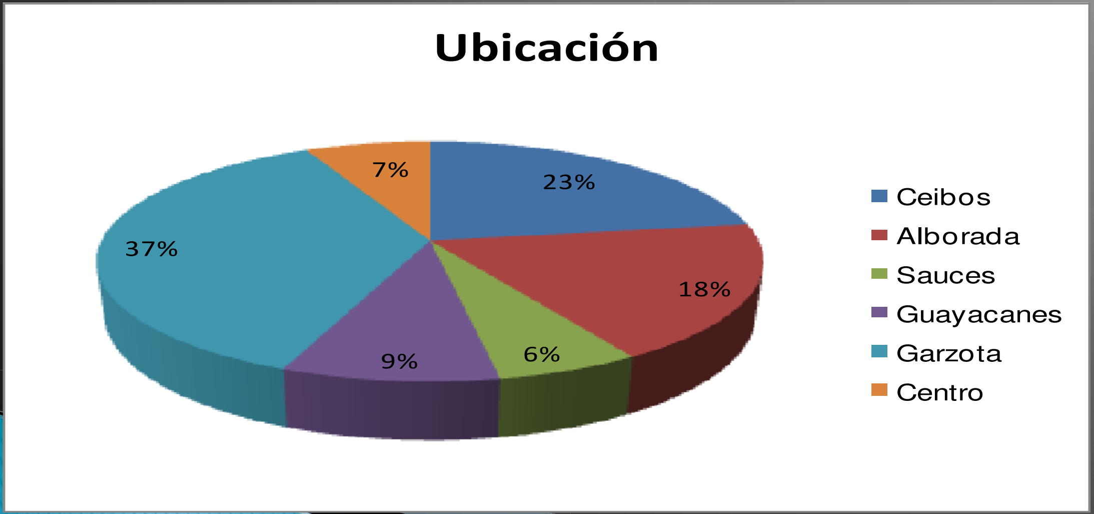
Preferencia de Servicios Complementarios



Preferencia de Nombre



Preferencia de Ubicación



Instalaciones Condominio Torre Azul

- La construcción del edificio es de $600/m2.
- Compuesto por 7 pisos con una distribución de 494m2 por piso.

494m2 por piso * 7 pisos = 3.458 m2 de construcción

3.458 m2 de construcción * $ 600/m2 = **$ 2`074.800.00 dólares.**

Condominio Torre Azul

Edificio de hormigón armado.
Incluye:

•Gas centralizado
•Aire acondicionado centralizado
•Iluminación
• Ascensor
• Acabados de primera
•Generador

Balance de Superficie

ITEM	DESIGNACION
1	Suites personales (24)
2	Suites dobles (10)
3	Suites Triples (2)
4	Sala de estudios
5	Oficinas/Depósitos/Otros.
6	Locales (3)
TOTAL	Cantidad de hospedados 50

Estudio de Localización

		Garzota		Ceibos		Alborada	
FACTOR	PESO	Calif.	Ponderación	Calif.	Ponderación	Calif.	Ponderación
Medios y costos transporte	15%	8	1.2	9	1.35	8	1.2
Costo y disponibilidad alquiler	25%	9	2.25	7	1.75	7	1.75
Servicios Básicos	25%	9	2.25	8	2	8	2
Cercanía de la Universidad	15%	7	1.05	9	1.35	7	1.05
Servicios Adicionales	15%	9	1.35	8	1.2	8	1.2
Cercanía de civilización	5%	9	0.45	7	0.35	8	0.4
TOTALES	100%		8.55		8		7.6

Conclusiones Estudio Técnico

- Se ha determinado que el monto de la inversión es de alrededor de $2’185,709.00 correspondientes a equipos y materiales a utilizarse.
- La inversión más fuerte constituye la compra del terreno y la construcción del condominio.
- La inversión es alta puesto que además de la adquisición del terreno los costos de la construcción son elevados.

Inversión Inicial

Inversion	
Terreno y construccion	$ 2.123.953,00
Adecuaciones	$ 23.640,00
Computacion	$ 820,00
Muebles y Enseres	$ 35.340,00
Pag. Web y Hosting	$ 45,00
Maquinaria	$ 6.297,00
Capital de Trabajo	$ 2.168,08
Gasto de Constitucion	$ 820,00
total	$ 2.193.083,08

La inversión total que el Proyecto necesita para la instalación y operación del Condominio Torre Azul es de $ 2.193.083,08

Financiamiento

Inversion	$ 2.193.083,08	
Capital Propio	60%	$ 1.315.849,85
Deuda	40%	$ 877.233,23

Amortizacion de la Deuda				
Tasa de Int	9,15%			
Anos	10			
Capital	$ 877.233,23			
Años	Capital	Intereses	Pago	Saldo
0				$ 877.233,23
1	$ 57.327,54	$ 80.266,84	$ 137.594,38	$ 819.905,69
2	$ 62.573,01	$ 75.021,37	$ 137.594,38	$ 757.332,69
3	$ 68.298,44	$ 69.295,94	$ 137.594,38	$ 689.034,25
4	$ 74.547,75	$ 63.046,63	$ 137.594,38	$ 614.486,50
5	$ 81.368,86	$ 56.225,52	$ 137.594,38	$ 533.117,64
6	$ 88.814,11	$ 48.780,26	$ 137.594,38	$ 444.303,52
7	$ 96.940,61	$ 40.653,77	$ 137.594,38	$ 347.362,92
8	$ 105.810,67	$ 31.783,71	$ 137.594,38	$ 241.552,25
9	$ 115.492,35	$ 22.102,03	$ 137.594,38	$ 126.059,90
10	$ 126.059,90	$ 11.534,48	$ 137.594,38	-$ 0,00

Balance de Ingresos

Supuesto de Ingreso total		
Por	Mensual	Annual
Suites Per.	$ 4.080,00	$ 48.960,00
Suites Dobl.	$ 1.700,00	$ 20.400,00
Suites Tripl.	$ 360,00	$ 4.320,00
Locales	$ 900,00	$ 10.800,00
Comida	$ 2.824,80	$ 33.897,60
Lavanderia	$ 451,20	$ 5.414,40
Limpieza	$ 891,60	$ 10.699,20
totales	$ 11.207,60	$ 134.491,20

Balance de Gastos

Costos Operacionales		
	Mensual	Annual
Comida	$ 2.112,00	$ 25.344,00
Telefono	$ 75,00	$ 900,00
Detergente	$ 28,20	$ 338,40
Agua	$ 245,48	$ 2.945,76
Suavizante	$ 10,40	$ 124,83
Materiales de Limpieza	$ 61,92	$ 743,00
Electricidad	$ 600,00	$ 7.200,00
Internet	$ 70,00	$ 840,00
Publicidad	$ 150,00	$ 1.800,00
Salario operativos	$ 1.858,00	$ 22.296,00
Total	$ 5.211,00	$ 62.531,99

Costos No Operacionales		
	Mensual	annual
Salario No operativos	$ 650,00	$ 7.800,00
Totales	$ 650,00	$ 7.800,00

años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20
Total de Ingresos		$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20
Valor de Salvamento				$ 82,00			$ 82,00				$ 4.163,70
Egresos											
Costos operativos		$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99	$ 62.531,99
Costos No operativos		$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00
Utilidad Bruta		$ 64.159,21	$ 64.159,21	$ 64.241,21	$ 64.159,21	$ 64.159,21	$ 64.241,21	$ 64.159,21	$ 64.159,21	$ 64.159,21	$ 68.322,91
Depreciacion		$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97
Utilidad Antes de Int.		-$ 33.744,76	-$ 33.744,76	-$ 33.662,76	-$ 33.744,76	-$ 33.744,76	-$ 33.662,76	-$ 33.744,76	-$ 33.744,76	-$ 33.744,76	-$ 29.581,06
Intereses		$ 80.266,84	$ 75.021,37	$ 69.295,94	$ 63.046,63	$ 56.225,52	$ 48.780,26	$ 40.653,77	$ 31.783,71	$ 22.102,03	$ 11.534,48
Utilidad desp. De Int.		-$ 114.011,60	-$ 108.766,13	-$ 102.958,70	-$ 96.791,39	-$ 89.970,27	-$ 82.443,02	-$ 74.398,53	-$ 65.528,46	-$ 55.846,79	-$ 41.115,54
Participacion trabaja		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Utilidad Antes de Imp.		-$ 114.011,60	-$ 108.766,13	-$ 102.958,70	-$ 96.791,39	-$ 89.970,27	-$ 82.443,02	-$ 74.398,53	-$ 65.528,46	-$ 55.846,79	-$ 41.115,54
Impuestos		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Utilidad Neta		-$ 114.011,60	-$ 108.766,13	-$ 102.958,70	-$ 96.791,39	-$ 89.970,27	-$ 82.443,02	-$ 74.398,53	-$ 65.528,46	-$ 55.846,79	-$ 41.115,54
Depre		$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97	$ 97.903,97
Inversion Inicial	-$ 2.193.083,08										
Prestamo	$ 877.233,23										
Amortizacion		$ 57.327,54	$ 62.573,01	$ 68.298,44	$ 74.547,75	$ 81.368,86	$ 88.814,11	$ 96.940,61	$ 105.810,67	$ 115.492,35	$ 126.059,90
Compra Activo				$ 820,00			$ 820,00				
Saldo Inicial											
Flujo de Caja	-$ 1.315.849,85	-$ 73.435,17	-$ 73.435,17	-$ 74.173,17	-$ 73.435,17	-$ 73.435,17	-$ 74.173,17	-$ 73.435,17	-$ 73.435,17	-$ 73.435,17	-$ 69.271,47
Van	-$ 1.657.837,48										
tir	#¡DIV/0!										
Tmar	17%										

Análisis de Sensibilidad

Respecto a Ingresos			
Variacion	Ingreso	VAN	TIR
original	$ 134.491,20	-$ 1.501.378,33	#¡NUM!
50%	$ 201.736,80	-$ 1.301.668,33	#¡DIV/0!
100%	$ 268.982,40	-$ 1.101.958,32	#¡NUM!
150%	$ 336.228,00	-$ 902.248,32	-7%
200%	$ 403.473,60	-$ 702.538,31	0%
250%	$ 470.719,20	-$ 502.828,31	5%
300%	$ 537.964,80	-$ 303.118,30	10%
350%	$ 605.210,40	-$ 103.408,30	15%
400%	$ 672.456,00	$ 96.301,71	19%

Respecto a Demanda			
Variacion	Demanda	VAN	TIR
original	50	-$ 1.501.378,33	#¡NUM!
-5%	48	-$ 1.503.590,82	#¡NUM!
-10%	45	-$ 1.505.803,30	#¡NUM!
-15%	43	-$ 1.508.015,78	#¡NUM!

Conclusiones y Recomendaciones

Alternativa – Inversión con Alquiler

Inversion	
Alquiler	$ 10.000,00
Adecuaciones	$ 840,00
Computacion	$ 820,00
Muebles y Enseres	$ 35.340,00
Pag. Web y Hosting	$ 45,00
Maquinaria	$ 6.297,00
Capital de Trabajo	$ 2.168,08
Gasto de Constitucion	$ 820,00
total	$ 56.330,08

años	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20
Total de Ingresos		$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20	$ 134.491,20
Valor de Salvamento				$ 82,00			$ 82,00				$ 4.163,70
Egresos											
Costos operativos		$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23	$ 172.386,23
Costos No operativos		$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00	$ 7.800,00
Utilidad Bruta		-$ 45.695,03	-$ 45.695,03	-$ 45.613,03	-$ 45.695,03	-$ 45.695,03	-$ 45.613,03	-$ 45.695,03	-$ 45.695,03	-$ 45.695,03	-$ 41.531,33
Depreciacion		$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33
Utilidad Antes de Int.		-$ 49.688,36	-$ 49.688,36	-$ 49.606,36	-$ 49.688,36	-$ 49.688,36	-$ 49.606,36	-$ 49.688,36	-$ 49.688,36	-$ 49.688,36	-$ 45.524,66
Intereses		$ 2.061,68	$ 1.926,95	$ 1.779,89	$ 1.619,37	$ 1.444,17	$ 1.252,94	$ 1.044,21	$ 816,38	$ 567,70	$ 296,27
Utilidad desp. De Int.		-$ 51.750,04	-$ 51.615,31	-$ 51.386,25	-$ 51.307,74	-$ 51.132,53	-$ 50.859,30	-$ 50.732,57	-$ 50.504,74	-$ 50.256,06	-$ 45.820,93
Participacion trabaja		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Utilidad Antes de Imp.		-$ 51.750,04	-$ 51.615,31	-$ 51.386,25	-$ 51.307,74	-$ 51.132,53	-$ 50.859,30	-$ 50.732,57	-$ 50.504,74	-$ 50.256,06	-$ 45.820,93
Impuestos		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Utilidad Neta		-$ 51.750,04	-$ 51.615,31	-$ 51.386,25	-$ 51.307,74	-$ 51.132,53	-$ 50.859,30	-$ 50.732,57	-$ 50.504,74	-$ 50.256,06	-$ 45.820,93
Depre		$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33	$ 3.993,33
Inversion Inicial	-$ 56.330,08										
Prestamo	$ 22.532,03										
Amortizacion		$ 1.472,48	$ 1.607,21	$ 1.754,27	$ 1.914,78	$ 2.089,99	$ 2.281,22	$ 2.489,95	$ 2.717,78	$ 2.966,46	$ 3.237,89
Compra Activo				$ 820,00			$ 820,00				
Saldo Inicial											
Flujo de Caja	-$ 33.798,05	-$ 49.229,19	-$ 49.229,19	-$ 49.967,19	-$ 49.229,19	-$ 49.229,19	-$ 49.967,19	-$ 49.229,19	-$ 49.229,19	-$ 49.229,19	-$ 45.065,49
Van	-$ 263.019,62										
tir	#¡DIV/0!										
Tmar	17%										

Respecto a Ingresos			
Variacion	Ingreso	VAN	TIR
original	$ 134.491,20	-$ 176.889,01	#¡NUM!
20%	$ 161.389,44	-$ 97.005,01	#¡DIV/0!
40%	$ 188.287,68	-$ 17.121,01	1%
45%	$ 195.012,24	$ 2.849,99	19%
50%	$ 201.736,80	$ 22.820,99	34%

	Precio
Suite Personal	$ 291,79
Suites Dobles	$ 145,89
Suites Triples	$ 102,98
Locales	$ 514,92